

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

2022-03-25

TJÄNSTESKRIVELSE

KFKS 2018/870

Standardförfarande

Detaljplan för Sarvträsk, fastigheterna Orminge 60:1 m.fl. i Boo

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrker planförslaget och föreslår att kommunfullmäktige antar planförslaget.

Sammanfattning

Detaljplanens syfte är att möjliggöra ett nytt bostadskvarter i Orminge centrum. Vidare ska en attraktiv och levande stadsmiljö utvecklas samtidigt som områdets naturvärden och skyddsvärda bestånd av fåglar och groddjur beaktas. Planområdet är cirka 1,8 hektar och omfattar en tidigare infartsparkering samt naturmark med en sumpskog.

Detaljplanen medger att ett kvarter om fem-sju våningar kan uppföras som rymmer cirka 185 bostäder varav cirka 70 kan utgöra vårdbostäder – särskilt boende för äldre. Vidare möjliggörs en mindre lokal i bottenplan för att aktivera stråk och liv i stadsrummet. Parkering föreslås att ske under mark och på innergården kommer åtgärder för att minimera dagvatten utföras till exempel planteringar. Gestaltungsprogram har tagits fram i planarbetet och säkrar en kvalitativ gestaltning genom planbestämmelser och exploateringsavtal. Detaljplanen är förenlig med översiktsplanen och intentioner planprogrammet.

Plansamråd skedde under 2018. Länsstyrelsen hade bland annat synpunkter på skäl för upphävande av strandskydd och brist på geotekniskt underlag. De mest förekommande synpunkterna i övrigt berörde intrånget i sumpskogsområdet samt påverkan på befintliga bostäder i närområdet. Efter samrådet delades planområdet upp i två planområden som hanterats i två separata planprocesser. Planområdet som omfattade Ormingehus med mera har hanterats genom *detaljplan för Ormingehus*, som har vunnit laga kraft. *Kvarter norra Sarvträsk* samt norrliggande naturmark har hanterats inom *detaljplan för Sarvträsk*. Planarbetet för Sarvträsk har inväntat

domslut om vattenverksamhet vilket innebar att planarbetet återupptogs under 2021. Planförslaget kompletterades bland annat med ett gestaltungsprogram för ny bebyggelse och en uppdaterad dagvattenutredning. Skälen för upphävande av strandskyddet motiverades tydligare i planbeskrivningen

Planförslaget var utsänt på granskning mellan den 30 september och 4 november 2021. Under granskningsperioden inkom totalt 20 skrivelser med synpunkter. Länsstyrelsen framförde bland annat att föreslagna dagvattenlösningar och stabilitetshöjande åtgärder tydligare skulle redovisas i planförslaget. Vidare har synpunkter framförts från tre föreningar och några närboende på detaljplanens negativa konsekvenser avseende naturvärden i sumpskogen invid Sarvträsk.

Inför antagande har planförslaget justerats. Plankartan har uppdaterats med en ny grundkarta och mer detaljerade utformningsbestämmelser. Planförslaget har även kompletterats med en mer utförlig beskrivning av dagvattenlösningar, stabilitetshöjande åtgärder och fastighetskonsekvenser i planbeskrivningen. Planförslaget har i sin helhet justerats och redaktionella ändringar har utförts.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas innebära betydande miljöpåverkan. Planförslaget medger att centrummiljön i Orminge kan utvecklas med ett nytt stadsdelskvarter som både möjliggör fler bostäder och bidrar till en mer orienterbar struktur i centrum. Planförslaget i sin helhet bedöms bidra till en ökad trygghet i området och sammantaget vara positivt utifrån barnperspektivet.

Genomförandet av detaljplanen förväntas generera ett ekonomiskt överskott till kommunen över tid, eftersom kommunen avser att upplåta mark genom tomträtt.

Ärendet

Detaljplanens syfte är att möjliggöra bostäder och ett vårdboende - särskilt boende för äldre. Vidare ska en attraktiv och levande stadsmiljö utvecklas samtidigt som områdets naturvärden och skyddsvärda bestånd av fåglar och groddjur beaktas. Planområdet är cirka 1,8 hektar och ligger i norra delen av Orminge centrum som är lokalt centrum i Boo. Ett detaljplaneprogram för Orminge centrum antogs hösten 2015. Detaljplanen ingår i planprogrammet och följer i huvudsak programmets inriktning. Planområdet omfattar del av en infartsparkering samt naturmark med en sumpskog. I planområdet ingår de två kommunala fastigheterna Orminge 60:1 och Mensättra 1:1. Orminge 46:1 är privatägd.

Planförslaget medger att planområdet utvecklas med ett nytt bostadskvarter mellan Kanholmsvägen och Mensättravägen. Kvarteret består av två byggnadskroppar som tillsammans sluter sig kring en gård som öppnar upp sig mot naturmarken i norr och lokalgatan i söder. Byggnadskroppen mot Kanholmsvägen består av en bruten lamellbyggnad i 5 våningar som möjliggör för ett särskilt boende för äldre och utgör cirka 4200 kvadratmeter bruttoarea (cirka 70

bostäder). Den andra byggnadskroppen som vetter mot Mensättravägen föreslås utformas i 5–7 våningar. Byggnaden möjliggör cirka 115 bostäder och lokaler för handel om cirka 120 kvadratmeter bruttoarea. Parkering möjliggörs under gården. Förslaget utgår från parkeringstal 0,9 som är det områdesbaserade parkeringstal som anges för områden med närhet till lokala centrum.



Situationsplan som redovisar föreslagen möjlig bebyggelse inom planområdet. Källa: URBAN DESIGN, 2021.

För att säkra en kvalitativ gestaltning har ett gestaltningsprogram tagits fram som ligger till grund för detaljplanens bestämmelser. Regleringen av gestaltningen har gjorts tydligare sedan samrådsförslaget genom att plankartan har kompletterats med utformningsbestämmelser. Utformningsbestämmelserna förklaras utförligare i planbeskrivningen, avseende vilka fasadkulörer som ska användas.

Utformningsbestämmelser på plankartan som reglerar gestaltningen

- Eventuella skarvar mellan fasadelement ska vara osynliga.
- Bostadsentréer ska utföras indragna från fasad mot gata.
- Sockelvåning mot allmän platsmark ska vara markerad. Sockelvåning, entrépartier, balkonger och fönster ska utformas med särskild omsorg beträffande detaljutformning och arkitektonisk kvalitet samt utformas med en hög detaljeringsgrad.
- Sockelvåningens våningshöjd ska vara minst 4,5 meter mot gata.
- Utskjutande byggnadsdelar såsom balkong och burspråk får skjuta ut högst 1,5 meter över gata, dock inte mot Kanholmsvägen och Mensättravägen, samt ska ha en fri höjd från underliggande mark om minst 3,5-4,7 meter.
- Fasadmateriäl ska vara i tegel – en ljus och varm ton (Avser vårdboendet).
- Fasadmateriäl ska vara puts i varma kulörer (Avser bostadshuset).

Sumpskogen i planområdets norra del säkras som naturområde. Detta med hänsyn till områdets höga naturvärden.



Konceptuell illustration – Vy över bebyggelseförslaget mot söder. Källa: URBAN DESIGN, 2021.



Konceptuell illustration – Fotomontage med föreslaget möjligt bostadsbus med cykelcafé i markplan. Fasad mot sydost och Mensättravägen. Källa: URBAN DESIGN, 2021.

Planförslaget var utsänt på samråd mellan den 28 maj 2018 och den 2 juli 2018. Under samrådet inkom synpunkter från remissinstanser, kommunala nämnder, och några intresseföreningar. Länsstyrelsen hade synpunkter på bland annat skäl för upphävande av strandskydd, brist på geotekniskt underlag, samt att plankartan inte reglerade markhöjder för gator. De mest förekommande synpunkterna i övrigt berörde intrånget i sumpskogsområdet samt påverkan på befintliga bostäder i närområdet. Efter samrådet delades planområdet upp i två planområden som hanterats i två separata planprocesser. Planområdet som omfattade Ormingehus med mera har hanterats genom *detaljplan för Ormingehus*, som har vunnit laga kraft. *Kvarter norra Sarvträsk* samt norrliggande naturmark har hanterats inom *detaljplan för Sarvträsk*. Planarbetet för Sarvträsk har inväntat domslut om vattenverksamhet vilket innebar att planarbetet återupptogs under 2021. Planförslaget kompletterades bland annat med ett gestaltungsprogram för ny bebyggelse och en uppdaterad dagvattenutredning. Skälen för upphävande av strandskyddet motiverades tydligare i planbeskrivningen. Plankartan kompletterades bland annat med markhöjder för gator. I övrigt justerades planförslaget.

Planförslaget var utsänt på granskning mellan den 30 september och 4 november 2021. Under granskningsperioden inkom totalt 20 skrivelser med synpunkter. Av dessa var 16 synpunkter från remissinstanser och nämnder varav 6 remissinstanser inte hade någon erinran. Länsstyrelsen framförde bland annat att föreslagna dagvattenlösningar och stabilitetshöjande åtgärder tydligare skulle redovisas i planförslaget. Trafikverket framförde att planområdets eventuella påverkan på Orminge trafikplats bör belysas. Vidare har synpunkter framförts från tre föreningar och några

närboende på detaljplanens negativa konsekvenser avseende naturvärden i sumpskogen invid Sarvträsk. Synpunkter på negativa konsekvenser för skyddsvärda arter har även framförts.

Inför antagande har planförslaget justerats. Plankartan har uppdaterats med en ny grundkarta och mer detaljerade utformningsbestämmelser. Planförslaget har kompletterats med en mer utförlig beskrivning av dagvattenlösningar, geotekniska förutsättningar och fastighetskonsekvenser i planbeskrivningen. Planförslaget har i sin helhet justerats och redaktionella ändringar har utförts.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

En tätare centrummiljö med närhet till kollektivtrafik och service ger förutsättningar för en befolkad miljö under olika tider på dygnet, vilket bedöms positivt för det sociala livet och kan bidra till den upplevda tryggheten. Även om lägenhetsstorlekarna inte styrs i detaljplanen är det troligt med en spridning med både stora och små lägenheter, beroende på aktuellt utbud och bullerförutsättningar. Inom planområdet planeras ett särskilt boende för äldre, vilket bidrar till en ökad social mångfald. Planförslaget bedöms sammantaget ge positiva konsekvenser i fråga om ökad upplevd trygghet.

Tidplan

Planarbete

Samråd	maj - juli 2018, sammanlagt 5 veckor.
Granskning	sept- nov 2021, sammanlagt 5 veckor
Antagande i kommunfullmäktige	2:a kvartalet år 2022
Laga kraft tidigast*	3:a kvartalet år 2022

**Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas.*

Ekonomiska konsekvenser

Genomförandet av detaljplanen förväntas generera ett ekonomiskt överskott till kommunen över tid, eftersom kommunen avser att upplåta mark genom tomträtt.

Planförslagets genomförande innebär för kommunens del investeringar i allmän infrastruktur, såsom gator, gång- och cykelvägar. Även kostnader för kompensationsåtgärder kopplade till den vattendom som exploateringsområdet omfattas av kommer att belasta kommunens ekonomi. Planförslaget innebär även ökade drift- och underhållskostnader till följd av tillkommande allmänna anläggningar i form av nya gator och andra allmänna anläggningar. Dessa kostnader bärs i ett separat projekt, Samordning Orminge Centrum, och redovisas inom det projektet.

Utbyggnad av allmänna anläggningar ingår i en etappvis utbyggnad av allmänna anläggningar inom Orminge centrum och fastighetsägarna ska erlægga exploateringsersättning till kommunen. Den mark inom exploateringsområdet som är privatägd bidrar via exploateringsersättning samtidigt som de långsiktiga intäkterna från tomträtsupplåtelse av kommunens mark inom detaljplanen bedöms överstiga kommunens andel av kostnaderna för utbyggnad av allmänna anläggningar inom exploateringsområdet över tid.

Detaljplanens framtagande (inför tillstyrkan av detaljplanen i miljö- och stadsbyggnadsnämnden) beräknas uppgå till en kostnad av cirka 1 300 000 kronor. De plankostnader som belastar projektet avser endast perioden mellan avslutat samråd fram till färdigställande av detaljplanen. Detta då planområdet tidigare utgjorde en mindre del av ett större planområde *detaljplan för Ormingebus*. Plankostnaderna specificeras i bilagd tabell.

Konsekvenser för barn

Detaljplanens genomförande möjliggör ett nytt bostadskvarter i ett kollektivtrafikhögt läge i direkt anslutning till service och naturområde samt med skola och parkområde på gångavstånd. Detta är positiva aspekter för barn som flyttar in i det nya bostadskvarteret. Vidare utvecklas området med en tätare och mer orienterbar struktur vilket skapar förutsättningar för en mer trafiksäker centrummiljö för gående och cyklister vilket även ökar den upplevda tryggheten. Planförslaget bedöms sammantaget ge positiva konsekvenser för barn.

Handlingar i ärendet

- Denna tjänsteskrivelse
- Plankarta
- Planbeskrivning
- Granskningsutlåtande
- Gestaltungsprogram

Till tjänsteskrivelse bifogas karta över området, översikt över kommunala beslut samt översikt över detaljplanens kostnader.

Susanne Werlinder
Enhetschef
Planenheten

Angela Jonasson
Gruppchef Nacka
Planenheten

Terese Karlqvist
Planarkitekt
Planenheten

Översikt Detaljplan Sarvträsk, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
<input checked="" type="checkbox"/>	Start-PM stadsbyggnadsprojekt, tillstyrkan	2016-09-22	Expl.chef, Planchef	Delegationsbeslut
<input checked="" type="checkbox"/>	Detaljplaneavtal, Brf Betsövägen	2017-02-27	Planchef	Delegationsbeslut
<input checked="" type="checkbox"/>	Detaljplaneavtal, Rikshem	2018-04-10	Planchef	Delegationsbeslut
<input checked="" type="checkbox"/>	Detaljplan, samråd	2018-05-23	MSN	Information
<input checked="" type="checkbox"/>	Detaljplan, samråd	2018-05-24	Planchef	Delegationsbeslut
<input checked="" type="checkbox"/>	Detaljplan, yttrande, samråd	2018-08-07	KSSU	
<input checked="" type="checkbox"/>	Detaljplan, granskning	2021-08-25	MSN	
<input checked="" type="checkbox"/>	Detaljplan, tillstyrkan	2022-04-20	MSN	
<input type="checkbox"/>	Detaljplan, tillstyrkan		KSSU	
<input type="checkbox"/>	Detaljplan, tillstyrkan		KS	
<input type="checkbox"/>	Exploateringsavtal, godkännande		KF	
<input type="checkbox"/>	Detaljplan, antagande		KF	
<input type="checkbox"/>	Projektavslut		KS	
<input type="checkbox"/>				
<input type="checkbox"/>				
<input type="checkbox"/>				



Översikt över detaljplanens kostnader

Tabellen nedan redovisar översiktligt de preliminära kostnaderna för planarbetet efter uppdelning i två detaljplaner från avslutat samråd fram till tillstyrkan av detaljplanen i miljö- och stadsbyggnadsnämnden.

Detaljplanekostnaden är inte jämförbar med liknande detaljplaner, då en del av kostnaden för planprogram, samordningskostnader och utredningar belastar en annan detaljplan.

Aktivitet	Kostnad
Personalkostnader, exkl. kommunikatör	Totalt: 1 277 000 kr Exploateringsenheten: 229 000 kr Planenheten: 711 000 kr Övriga enheter: 251 000kr Interna tjänster (Utnycklat): 58 000 kr
Kommunikation, personalkostnad för kommunikatör	28 000 kr